



CONCESSIECONTRACT

Kasteel CASIER

Tussen ondergetekenden:

1. Het stadsbestuur van Waregem, vertegenwoordigd door mevrouw Yolande Dhondt, Burgemeester, en de heer Guido De Langhe, Secretaris, in uitvoering van de beslissingen van de Gemeenteraad van 6 april 2004 en van 1 maart 2005, en in uitvoering van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 30 juni 2005, hierna genoemd **het stadsbestuur**;
2. De heer Thomas Kalusch en mevrouw Sophie De Frene, p.a. Klijtstraat 10 te 8570 Anzegem, hierna genoemd **de concessiehouder**;

Is overeengekomen hetgeen volgt:

Artikel 1

De concessie omvat het kasteelgebouw, gelegen Stationsstraat 34 te 8790 Waregem, gekend ten kadaster Waregem 1^e afdeling sectie C nummer 893k.

De verdieping ervan mag alleen bestemd worden als woongelegenheden van de concessiehouder.

Het gelijkvloers met bijhorend terras (= betegelde gedeelte) moet gebruikt worden voor de uitbating, zoals vermeld in artikel 2.

Deze onroerende goederen worden door het stadsbestuur ter beschikking gesteld van de concessiehouder.

De concessiehouder (of zijn gedelegeerd bestuurder) is verplicht zijn maatschappelijke zetel, woonst en domiciliëring te nemen op het kasteel Casier.

Artikel 2

Het gelijkvloers en het terras van kasteel Casier wordt in concessie gegeven voor de uitbating als verbruikszaal (= de verkoop van warme en koude dranken, ijs en versnaperingen, tegen normaal gangbare prijzen in de horecasector in Waregem, in samenspraak met het stadsbestuur).

De bestemming kan niet gewijzigd worden, behoudens mits uitdrukkelijke schriftelijke toelating van het stadsbestuur.

De uitbating als restaurant of frituur, hetzij geheel of gedeeltelijk, wordt uitdrukkelijk verboden.

Artikel 3

De uitbating van de concessie moet op een constante en permanente basis gebeuren.

Er mogen in totaal ten hoogste twee sluitingsdagen per week worden ingevoerd, en deze sluitingsdagen mogen niet op een zaterdag of een zondag vallen.

Artikel 4

Aan deze overeenkomst is een staat van bevinding gehecht, opgemaakt door een aangestelde van het stadsbestuur, voor akkoord ondertekend door de concessiehouder. Deze staat wordt aan onderhavige overeenkomst gehecht en vormt er één geheel mee uit.

Bij vertrek van de concessiehouder zal opnieuw een staat van bevindingen worden opgemaakt. Beide partijen zullen, in gemeen overleg, dag en uur bepalen voor deze plaatsbeschrijving. Bij gebrek aan akkoord zal het stadsbestuur dag en uur betekenen aan de concessiehouder. Bij afwezigheid van de concessiehouder, brengt deze afwezigheid erkenning mee van zijnentwege omtrent de juistheid van de opgemaakte plaatsbeschrijving, opgemaakt in zijn afwezigheid.

Artikel 5

De concessie gaat in op 1 april 2005, voor een termijn van 12 jaar. Zij vervalt automatisch en zonder opzeg op 31 maart 2017. Zij kan niet stilzwijgend verlengd worden.

Artikel 6

De concessie wordt toegekend mits een maandelijkse vergoeding van [REDACTED] exclusief BTW, en is voor de eerste van de respectievelijke maand te betalen door storting op een door het stadsbestuur aangeduide bankrekening.

De vergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex van 1 januari 2005.

De BTW-wetgeving terzake zal toegepast worden.

Bij het niet tijdig betalen van de vergoeding zal de wettelijk voorziene nalatigheidintrest aangerekend worden met een minimum 25 €.

Artikel 7

Aan het begin van de concessie, zal de concessiehouder een borgsom, gelijk aan het bedrag van drie maand vergoeding, met een minimum van [REDACTED], exclusief BTW, op een gemeenschappelijke geblokkeerde rekening bij een bank deponeren. De opbrengst hiervan komt ten goede aan de concessiehouder.

De borgsom zal bij het einde van de concessie vrijgegeven worden, in zoverre de concessiehouder zich van alle verplichtingen tegenover het stadsbestuur gekweten heeft.

Artikel 8

De huidige overeenkomst kan door de concessiehouder niet worden overgedragen of afgestaan aan derden, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, tenzij mits voorafgaande schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

Artikel 9

Het stadsbestuur kan te allen tijde, éézijdig en zonder vooropzeg een einde stellen aan de concessieovereenkomst ingeval van ernstige tekortkomingen door de concessiehouder, zonder dat het stadsbestuur enige schadevergoeding verschuldigd is.

Deze maatregel kan in werking treden na twee opeenvolgende en schriftelijke ingebrekestellingen over hetzelfde feit.

Als ernstige tekortkomingen worden, onder andere, beschouwd:

- een huurachterstal van meer dan drie maand;
- het wijzigen van de bestemming van het goed;
- het doorgeven van rechten zonder goedkeuring;
- het niet nemen van de woonst en domiciliëring op het kasteel Casier;
- de uitbating van het kasteel Casier als exclusief restaurant of frituur, hetzij geheel of gedeeltelijk;
- ...

Artikel 10

Beide partijen kunnen te allen tijde een einde stellen aan de concessie, mits een schriftelijke vooropzeg van zes maanden.

Artikel 11

De concessiehouder zal het gelijkvloers met terras (= het betegelde gedeelte) uitbaten in eigen naam of in naam van een vennootschap waarvan hij gedelegeerd bestuurder is, en uitsluitend voor eigen rekening of voor rekening van deze vennootschap.

Hij verbindt zich er toe alle nodige vergunningen aan te vragen en te bekomen, en zich in regel te stellen met alle wettelijke en reglementaire voorschriften, die het uitoefenen van dergelijke zelfstandige activiteit op administratief, sociaal en fiscaal vlak regelen.

Overdracht aan derden is uitdrukkelijk verboden.

Artikel 12

De concessiehouder is verplicht de toegangspoorten van het domein te sluiten en te openen op de in het reglement gestelde uren.

De concessiehouder is gehouden toezicht uit te oefenen in het domein en eventuele overtredingen, problemen, of beschadigingen te melden aan het stadsbestuur of de politie, naargelang de aard van zijn vaststellingen.

Artikel 13

De concessiehouder staat in voor al het noodzakelijke onderhoud en herstellingen, die burgerrechterlijk ten laste vallen van de huurder, zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek artikels 1754 en volgende.

Het stadsbestuur staat in voor het eigenaaronderhoud, behalve dan voor de bijkomende inrichtingen, die de concessiehouder zelf geïnstalleerd heeft, of die uitsluitend met de uitbating van de concessie te maken hebben.

De concessiehouder dient het stadsbestuur op de hoogte te brengen van alle gebreken, die ten laste van het eigenaaronderhoud vallen.

De concessiehouder moet de noodzakelijke werkzaamheden toestaan, zelfs indien deze meer dan 40 dagen zouden duren, en de concessiehouder verklaart uitdrukkelijk afstand te doen van elke schadevergoeding van genotsderving.

De concessiehouder krijgt het gebruik van het aanwezige meubilair en is verantwoordelijk voor het behoud en onderhoud ervan.

Artikel 14

De concessiehouder moet binnen de maand na het afsluiten van de concessieovereenkomst een verzekeringspolis afsluiten, die zijn risico's als concessiehouder dekken, zoals beschreven in deze overeenkomst. Minimaal moeten volgende polissen worden afgesloten: burgerlijke aansprakelijkheid uitbating, brandverzekering huurrisico's en objectieve aansprakelijkheid.

Het stadsbestuur zal een verzekeringspolis afsluiten, die de eigenaarrisico's dekken. Afschrift van de polissen worden overgemaakt aan het stadsbestuur.

Artikel 15

Alle werkzaamheden, verfraaiingen, verbeteringen en herstellingen uitgevoerd door de concessiehouder worden door het feit zelf van hun uitvoering zonder enige vergoeding eigendom van het stadsbestuur op het einde van de concessieovereenkomst.

Geen enkele verandering of verbouwing mag aan het goed aangebracht worden zonder de bijzondere en schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen. Zoniet is het stadsbestuur gerechtigd het herstel van het goed in zijn oorspronkelijke staat te eisen.

Artikel 16

Visuele reclame aan de buitenkant van het gebouw is niet toegelaten. Enkel een bescheiden uithangbord mag, na uitdrukkelijke goedkeuring van het stadsbestuur en rekening houdend met het beschermingsbesluit van het kasteel en de omgeving van dd. 2003/06/05.

Muziek buiten de inrichting is verboden.

Het plaatsen van speel- en geldautomaten (klasse II en III) is eveneens verboden.

Artikel 17

Alle kosten in verband met de uitbating zijn ten laste van de concessiehouder. Kosten, die zouden veroorzaakt worden door de keuze van de uitbater van een nieuwe energieleverancier, zijn eveneens ten laste van de concessiehouder.

Artikel 18

Eventuele geschillen worden in een geest van onderling begrip geregeld.

Als dit tot geen resultaat leidt, dan zijn alleen de rechtbanken bevoegd voor het ambtsgebied waarin het kasteel Casier gelegen is.

Namens het stadsbestuur

De Secretaris
G. De Langhe

De Burgemeester
Y. Dhondt

Namens de concessiehouder

Thomas Kalusch

Sophie De Frene